

”אפשר גם אחרת”

עו”ד יריב בר-דיין

בראשית שנות ה 80 של המאה הקודמת, שודרה בגלי צה”ל תוכנית אקטואליה בשעות הצהריים, שמה של התוכנית היה למיטב זכרוני ”שעתיים משתיים”. בהיעדר ערוצי בידור זמנים אחרים, נהגתי להאזין בקשב רב ובהתלהבות השמורה אך לתיכונים סטים, לתוכנית זו. אחת הפינות האהובות עלי הייתה פינתו של ח”כ מאיר שטרית שכיחן בזמנו כראש העיר הצעיר של יבנה. מר שיטרית תאר בלשונו הציורית מצבים ותרחישים יומיומיים שונים והעניק להם זווית אחרת, נחשנית וזמית כאשר הפתרון לבעיות שתוארו היה רענן ולא שגרת- מר שטרית נהג לסיים את פינתו במשפט שתמצת את שנאמר: ”אפשר גם אחרת”.

מסיבות שונות דבריו של ח”כ שיטרית נחקקו בזיכרוני ובמידה מסוימת היה בהם כלי ששירת את מעשי גם שנים ארוכות לאחר מכן.

נזכרתי בימים האחרונים במשפט זה על רקע היוזמות החדשות של שר האוצר (”מע”מ בשיעור אפס”) וראש הממשלה (”מחירי מטרה”) שנועדו איך לא, לפתור במטה של קסם את מצוקת הדיור במדינת ישראל.

אין פתרון אחד לריבוי הבעיות שנוצרו כאן בעשר השנים האחרונות, אולם משלל הפתרונות שמנוסים הלכה למעשה על גב הציבור בשנים האחרונות ועד כה רק גרמו לעלייה במחירי הדיור והרחיקו את מעמד הביניים מצורך (ולא מחלום) הדירה, נעדר דווקא המרכיב החברתי אשר יש בו לעניות דעתנו כדי לפתור חלק מהמצוקה ודווקא באזורי הביקוש.

אין ספק, כי הגדלת היצע יחידות הדיור לבניה באזורי הביקוש, יכול להביא בסופו של דבר להגדלת הצע הדירות שנבנות ובכך למתן ואף להוריד את מחיר הדירות.

הצע הקרקע הזמינה לבניה ו/או בעל פוטנציאל התכנון באזורי הביקוש בארץ קטן מאד, יחד עם זאת נאמר כי עתודות הקרקע באזורי הביקוש זמינות והן נמצאות בהישג יד וזאת על דרך ההתחדשות העירונית.

התחדשות עירונית אמיתית הינה בראש ובראשונה הליך חברתי בו בעלי הדירות הישנות הבנויות בבניינים אשר סיימו זה מכבר את תפקידם ההיסטורי, לוקחים את גורלם בידם ופועלים לשינוי מצבם בלי להמתין שמי ממקבלי החלטות יפעל לשינוי המיוחל.

כתוצאה מהליכים יסודיים ומקצועיים מאד בהם נקט משרד הבינוי והשיכון באמצעות הוועדה הבין משרדית למתחמי התחדשות עירונית בשנים האחרונות, נוצרה מערכת סדורה של החלטות וכלים לקדם כמות עצומה של יחידות דיור לבניה בטבור אזור הביקוש.

כל שיש לעשות הוא לפעול בנחישות ובאמצעות בעלי הזכויות בקרקע הם הדיירים, לצורך יצירת אלפי יחידות דיור זמניות בכל שנה.

וכן, "אפשר גם אחרת" לפני מספר ימים השלמנו את חלקו הראשון של פרויקט רימוני תדהר ברחוב החלוץ ברמת השרון, בטקס מרגש בו השתתפו מאות דיירים שכנים ומכרים החלו העבודות במתחם ושלושת הבניינים ובהם 48 דירות ישנות נהרסו לצורך בניית שני בניינים חדשים ומודרניים ובהם 192 דירות חדשות בסמוך לפארק גדול.

בפרויקט חברתי זה, יזמו בעלי הקרקע את ההליך ובתוך 22 חודשים אושרה למתן תוקף תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שאפשרה את בניית הפרויקט, הפרויקט הוכרז כפרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי, ניתן פטור מחובת תשלום היטל השבחה ופטור מתשלום דמי היתר לרמ"י. לא חלפו יותר משלוש וחצי שנים מאז החלנו לטפל בפרויקט זה עד ליום שבו החלו עבודות הבניה במתחם והכל ביוזמה פרטית ללא מימון ציבורי כלל.

מתחמים מסוג זה שזורים בלב המרקם העירוני, והפוטנציאל שלהם הוא אין סופי, יש להסיר את הקיבעון החשבתי ולהפסיק לחפש את המטבע מתחת לפנסים המוארים תוך הסטת תשומת הלב לבעלי הקרקע ולקידום החברתי הטמון בפרויקטים מסוג והכל אגב יצירת מאות אלפי יחידות דיור חדשות.

***הכותב הינו בעל משרד עורכי דין בתל-אביב, מבעלי החברה לפיתוח והתחדשות עירונית והיועץ המשפטי שלה**